

## КЛЮЧЕВОЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ДОКУМЕНТ

### о Закрытом паевом инвестиционном фонде недвижимости «Москва - Ритейл» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финам Менеджмент»

---

#### Раздел 1. Общие сведения

---

Ключевой информационный документ по состоянию на 28 ноября 2025 г.

Информация в виде настоящего документа предоставляется в соответствии с требованиями законодательства. Информация приведена для описания характеристик и рисков паевого инвестиционного фонда, а также для возможности его сравнения с другими инструментами инвестирования.

Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Москва - Ритейл» (далее – «Фонд»)

под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финам Менеджмент» (далее – «Управляющая компания»).

---

#### Раздел 2. Внимание

---

1. Возврат и доходность инвестиций в Фонд не гарантированы государством или иными лицами.
2. Результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем. Стоимость инвестиционных паев Фонда может увеличиваться и уменьшаться.
3. Вы можете погасить инвестиционные паи Фонда до истечения срока действия договора доверительного управления Фондом не иначе как в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и правилами доверительного управления Фондом.

Требования о погашении инвестиционных паев могут подаваться в случае принятия общим собранием владельцев инвестиционных паев решения об утверждении изменений, которые вносятся в правила доверительного управления Фондом, или о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления Фондом другой управляющей компании.

В случае принятия решения об утверждении изменений и дополнений в правила доверительного управления Фондом или решения о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления Фондом другой управляющей компании или решения о продлении срока действия договора доверительного управления Фондом владельцы инвестиционных паев, голосовавшие против принятия соответствующего решения, приобретают право требовать погашения всех или части инвестиционных паев Фонда, принадлежащих им на дату составления списка лиц, имеющих право участвовать в общем собрании.

4. Перед приобретением инвестиционных паев Фонда следует внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления Фондом, размещенными на сайте Управляющей компании [https://www.fdu.ru/documents/disclosure/moscow\\_retail/documents\\_retail/](https://www.fdu.ru/documents/disclosure/moscow_retail/documents_retail/)

---

#### Раздел 3. Инвестиционная стратегия

---

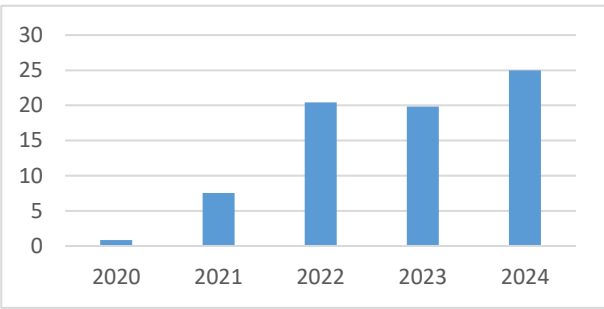
1. Управляющая компания Фонда реализует инвестиционную стратегию активного управления, нацеленную на приобретение объектов недвижимого имущества с целью их последующей продажи, изменения их профиля и последующей продажи и (или) с целью сдачи их в аренду или субаренду.
2. Средства Фонда инвестируются в недвижимое имущество.
3. Активы Фонда инвестированы в 12 объектов.
4. Крупнейшие объекты инвестирования в активах:

№	Наименование объекта инвестирования	Доля от активов, %
1.	Нежилое помещение; кадастровый номер 77:01:0002018:2548	35,07
2.	Нежилое помещение; кадастровый номер 77:01:0001033:2591	9,90
3.	Нежилое помещение; кадастровый номер 77:01:0001033:2592	9,32
4.	Нежилое помещение; кадастровый номер 77:01:0001033:2602	7,98
5.	Нежилое помещение; кадастровый номер 77:01:0001088:2433	7,79

#### Раздел 4. Основные инвестиционные риски

Вид риска	Вероятность реализации риска	Объем потерь при реализации риска
Кредитный риск	средняя	средний
Регуляторный риск	низкая	значительный
Правовой риск	низкая	значительный
Рыночный риск	низкая	незначительный

#### Раздел 5. Основные результаты инвестирования

Доходность за календарный год, %	Доходность за период, %		
	Период	Доходность инвестиций	Отклонение доходности от инфляции
	1 месяц	3,69	3,19
	3 месяца	7,78	6,43
	6 месяцев	11,1	9,38
	1 год	26,14	19,40
	3 года	75,55	50,66
	5 лет	104,56	52,97

1. Расчетная стоимость инвестиционного пая 2 365 466,64 руб.
2. Стоимость чистых активов Фонда 1 128 880 583,82 руб.
3. Доход выплачивается владельцам инвестиционных паев, исходя из количества принадлежащих им инвестиционных паев, на дату составления списка лиц, имеющих право на получение дохода.

Датой возникновения обязательств по выплате дохода признается 5 (пятый) рабочий день после окончания календарного месяца. Выплата дохода по инвестиционному паю осуществляется путем его перечисления на банковский счет, реквизиты которого указаны в реестре владельцев инвестиционных паев. Выплата дохода осуществляется в течение 45 (сорока пяти) дней с даты возникновения обязательств по выплате дохода владельцам инвестиционных паев.

Подробные условия указаны в правилах доверительного управления Фондом.

#### Раздел 6. Комиссии

Комиссии, оплачиваемые один раз		Комиссии, оплачиваемые каждый год	
при приобретении инвестиционного пая (надбавка)	не предусмотрено	вознаграждения и расходы, подлежащие оплате за счет активов Фонда	до 10 %
при погашении инвестиционного пая (скидка)	не предусмотрено	максимальный размер расходов, подлежащих оплате за счет имущества Фонда	до 10 %

Размер комиссий указан в процентах от среднегодовой стоимости чистых активов Фонда.

Подробные условия указаны в правилах доверительного управления Фондом.

---

## Раздел 7. Иная информация

---

1. Выдача дополнительных инвестиционных паев осуществляется при условии передачи в их оплату денежных средств в размере и (или) имущества, указанного в п.75 правил доверительного управления Фондом, стоимостью не менее 1 000 000 (одного миллиона) рублей. Данное условие не распространяется на лиц, являющихся владельцами инвестиционных паев на дату принятия Управляющей компанией решения о выдаче дополнительных инвестиционных паев. Подробные условия указаны в правилах доверительного управления Фондом.
2. Правила доверительного управления Фондом зарегистрированы ФСФР России 19 августа 2010 года за регистрационным № 1879-94167953.
3. Фонд был сформирован 23 ноября 2010 года.
4. Информацию, подлежащую раскрытию и предоставлению, можно получить на сайте [www.fdu.ru](http://www.fdu.ru), а также по адресу Управляющей компании.
5. Управляющая компания ООО «УК «Финам Менеджмент», лицензия 21-000-1-00095 от 20.12.2002, сайт [www.fdu.ru](http://www.fdu.ru), телефонам +7 (495) 796-93-88 и 8 (800) 200-44-00 (бесплатно по России), адрес: 127006, г. Москва, Настасьинский пер., д. 7, стр. 2, комн. 29.
6. Специализированный депозитарий АО «НРК - Р.О.С.Т.», сайт [www.rrost.ru](http://www.rrost.ru).
7. Лицо, осуществляющее ведение реестра владельцев инвестиционных паев, АО «НРК - Р.О.С.Т.», сайт [www.rrost.ru](http://www.rrost.ru).
8. Надзор и контроль за деятельностью Управляющей компании Фонда в соответствии с подпунктом 10 пункта 2 статьи 55 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» осуществляет Банк России, сайт [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru), номера телефонов 8-800-300-30-00 (круглосуточно, бесплатно для звонков из регионов России), +7-499-300-30-00 (круглосуточно, в соответствии с тарифами вашего оператора) и 300 (круглосуточно, бесплатно для звонков с мобильных телефонов).